

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N. 165/2023 R.G.E.**

Giudice Esecuzione:

Dott.ssa [REDACTED]

Creditore procedente:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Debitore:

**XXX GIÀ XXX**  
**E GIÀ XXX**  
persona fisica

**XXX**

residente in **XXX**, via località  
**XXX** n. **XXX**

**Alleg. A - PERIZIA in forma ANONIMA**

Negozi ed edificio a destinazione particolare,  
ubicata in VIA I° MAGGIO, 2/L (52021) - BUCINE (AR)

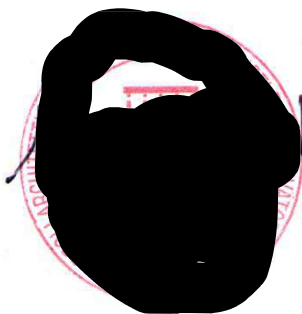
identificata in Catasto Urbano, (C1) (E9)  
Foglio: 56 Part: 750 Sub 4 e 8

Aggiornamento

*il C.T.U. incaricato:*

[REDACTED]

Aggiornamento del 14.06.2025



## Sommario

<b>1. NOMINA DEL C.T.U.</b> .....	4
<b>2. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI</b> .....	4
<b>3. PERIZIA</b> .....	4
<b>3.1. Risposta al Quesito n. 1</b> .....	4
<b>3.2. Risposta al Quesito n. 2</b> .....	6
▪ Identificazione catastale .....	7
▪ Altri dati catastali.....	7
<b>(Allegato 04_1, 04_2, 05_1, 05_2)</b> .....	7
▪ Parti a comune .....	8
▪ Atto di compravendita:.....	9
<b>3.3. Risposta al Quesito n. 3</b> .....	9
▪ VINCOLI ARTISTICI STORICI ARTISTICI, AMBIENTALI ECC. ....	11
<b>3.4. Risposta al Quesito n. 4</b> .....	13
<b>3.5. Risposta al Quesito n. 5</b> .....	14
<b>3.6. Risposta al Quesito n. 6</b> .....	14
<b>3.7. Risposta al Quesito n. 7</b> .....	15
▪ NEGOZIO e BCNC .....	15
<b>3.8. Risposta al Quesito n. 8</b> .....	19
<b>3.9. Risposta al Quesito n. 9</b> .....	20
<b>3.10. Risposta al Quesito n. 10</b> .....	20
▪ Disciplina urbanistica vigente.....	20
Art. 82 Ambito R1.9: quartieri ed interventi unitari.....	21
<b>3.11. Risposta al Quesito n. 11</b> .....	21
▪ Titoli autorizzativi.....	22
▪ VERIFICA CONFORMITÀ EDILIZIA .....	25
▪ COSTI PER L'OTTENIMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA .....	26
<b>3.12. Risposta al Quesito n. 12</b> .....	26
<b>3.13. Risposta al Quesito n. 13</b> .....	27
<b>3.14. Risposta al Quesito n. 14</b> .....	27
<b>3.15. Risposta al Quesito n. 15</b> .....	27
▪ Impianto di trattamento degli scarichi reflui .....	28
▪ Impianti elettrici.....	28
▪ Impianto idrico .....	28
▪ Impianto di riscaldamento .....	28
<b>3.16. Risposta al Quesito n. 16</b> .....	28



3.17.	Risposta al Quesito n. 17.....	28
3.18.	Risposta al Quesito n. 18.....	32
3.19.	Risposta al Quesito n. 19.....	32
3.20.	Risposta al Quesito n. 20.....	32
4.	ELENCO ALLEGATI.....	33
5.	NOTE FINALI.....	33



## 1. NOMINA DEL C.T.U.

Il sottoscritto [REDACTED]

- iscritto al n. [REDACTED] dell'Albo CTU del Tribunale di [REDACTED];
- iscritto al n. [REDACTED] dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di [REDACTED]

domicilio digitale PEC: [REDACTED], mob. [REDACTED], mail [REDACTED]

- in data 22/02/2024 ha prestato giuramento e accettazione dell'incarico di esperto per la valutazione dei beni e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita per il Procedimento 165/2023 ES.IM.;
- in data 8 marzo 2024 e 18 marzo 2024 ha effettuato sopralluogo, primo accesso e relativa ricognizione del bene unitamente al delegato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie e custode del compendio immobiliare.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare pignorato è stato suddiviso in un Lotto UNICO: trattasi di un'unità immobiliare a piano terreno a destinazione C1 (Negozi e botteghe) parte di un più ampio fabbricato a destinazione commerciale, Ubicate In VIA PRIMO MAGGIO, 2, Bucine (AR).

## 3. PERIZIA

Il Giudice ha affidato al C.T.U. l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti circa l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare:

### 3.1. Risposta al Quesito n. 1

**1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

Tecnico incaricato: [REDACTED]



In risposta al Quesito 1, il C.T.U. ha accertato che la documentazione allegata al fascicolo processuale, ai sensi dell'ex-art. 567 c.p.c., risulta completa.

Accedendo al fascicolo telematico si è constatato l'esistenza di relazione notarile certificazione catastale e successiva integrazione (**ALLEGATO 17\_1, Allegato 17\_2**).

In data 12/07/2024 e 14.01.2023 è stata acquisita Ispezione ipotecaria e noe di trascrizione relativa al pignoramento (**ALLEGATI 02, 03, 03\_1, 03\_2, 03\_3, 03\_4**).

La nota di trascrizione del pignoramento comprende un immobile che verrà dettagliatamente descritto ai punti successivi.

I dati di sezione, foglio, particella subalterno, consistenza, rendita, diritto, ubicazione ecc. indicati nel pignoramento risultano conformi alla visura catastale.

I dati sono correttamente indicati nella nota di trascrizione.

Le iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e gli eventuali vincoli e servitù verranno elencati al punto 3.

▪ **Negozi e Botteghe**

Dall'esame dei registri immobiliari di Arezzo l'immobile in oggetto risulta di proprietà della signora:

Nominativo/data di nascita	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>XXX XXX</b> nata in <b>XXX (XXX)</b> il <b>XXX</b>	[REDACTED]	[REDACTED]

▪ **bene comune non censibile**

Anteriormente il bene in oggetto, come si evince dalle visure storiche catastali e visure ipotecarie, risultava di proprietà di:

dal 17/12/2002 al 12/01/2006

- [REDACTED]  
Diritto di: Proprietà per 1/1  
deriva dall'atto di COSTITUZIONE dell'immobile del 17/12/2002, Pratica n. 238789, in atti dal 17/12/2002 COSTITUZIONE (n. 3144.1/2002)

dal 12/01/2006 al 12/05/2009

- [REDACTED]  
Diritto di: Proprietà per 1/1  
deriva da Atto del 12/01/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] con Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 13565 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 677.1/2006 Reparto PI di AREZZO in atti dal 17/01/2006

dal 12/05/2009

- **XXX (CF XXX)** nata in **XXX (XXX)** il **XXX**  
Diritto di: Proprietà per 1/1 comunione de residuo  
deriva da Atto del 12/05/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 16801 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5607.1/



CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA (secondo la relazione del Notaio [REDACTED] aggiornata alla data del 18/10/2023 e integrazione del 15/01/2024) **(ALLEGATO 17\_1, Allegato 17\_2)**.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 08/02/2005 nascente da FRAZIONAMENTO IN QUOTA, Registro Particolare 334 Registro Generale 2515, Pubblico ufficiale [REDACTED], Repertorio 41856 del 13/01/2005, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3960 del 2002
- TRASCRIZIONE ATTO COMPRAVENDITA del 16/01/2006 - Registro Particolare 677 Registro Generale 979 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13565/3678 del 12/01/2006
- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI del 26/01/2006 - Registro Particolare 347 Registro Generale 1878 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13564 del 12/01/2006, Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3960 del 2002
- TRASCRIZIONE per ATTO di COMPRAVENDITA TRA VIVI del 15/05/2009 per ATTO di COMPRAVENDITA TRA VIVI - Registro Particolare 5607 Registro Generale 8211 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16801/6010 del 12/05/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 15/05/2009 - Registro Particolare 1406 Registro Generale 8212 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16802/6011 del 12/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 23/09/2011 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 2383 Registro Generale 15432 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 11989/2011 del 09/09/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 08/02/2012 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 203 Registro Generale 1992 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 681/2012 del 20/01/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/10/2023 - Registro Particolare 13355 Registro Generale 17431 [REDACTED] Repertorio 2690/2023 del 20/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

### 3.2. Risposta al Quesito n. 2

- 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:
- planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
  - anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

In risposta al Quesito 2, il C.T.U. rileva che catastalmente la proprietà risulta della sig.ra:

- **XXX XXX** nata in **XXX (XXX)** il **XXX** codice fiscale **XXX**

Tecnico incaricato: [REDACTED]



E risulta così descritta:

- C/1: Negozi e botteghe
  - Categoria C/1a), Classe 5, Consistenza 52 m2
  - Foglio 56 Particella 750 Subalterno 4, catasto fabbricati
  - Indirizzo: VIA PRIMO MAGGIO Piano T, 2L
  - Dati di superficie: Totale: 57 m2
  - Rendita: Euro 1.337,42
  - COSTITUZIONE del 17/12/2002 Pratica n. 238789 in atti dal 17/12/2002, COSTITUZIONE n. 3144.1/2002
  
- Bene comune non censibile
  - Partita speciale A
  - Foglio 56 Particella 750 Subalterno 8
  - Indirizzo: VIA PRIMO MAGGIO Piano T 2L
  - Particelle corrispondenti al catasto terreni

Il titolo di provenienza è stata acquisita in copia presso il notaio [REDACTED] Sede AREZZO (AR), Atto del 12/05/2009, Repertorio n. 16801 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5607.1/2009 Reparto PI di AREZZO in atti dal 15/05/2009 **(ALLEGATO 18)**. Per la conformità urbanistica si riferirà al successivo punto 11.

- Identificazione catastale

Il lotto è ubicato in VIA PRIMO MAGGIO, n.2 L Piano T, in Bucine (AR)

- piano: terra

Le unità immobiliari di seguito descritte sono catastalmente identificato al:

- NCEU foglio Foglio 56 Particella 750 Subalterno 4

I dati identificativi dell'appartamento sono stati registrati, presso il Catasto del comune di Bucine (AR):

- COSTITUZIONE del 17/12/2002 Pratica n. 238789 in atti dal 17/12/2002 COSTITUZIONE (n. 3144.1/2002)
  
- ATTO DEL 12/01/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 13565 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 677.1/2006 Reparto PI di AREZZO in atti dal 17/01/2006
  
- ATTO DEL 12/05/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 16801 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5607.1/2009 Reparto PI di AREZZO in atti dal 15/05/2009

- Altri dati catastali

**(Allegato 04\_1, 04\_2, 05\_1, 05\_2)**

- Negozi

ubicazione	VIA PRIMO MAGGIO
piano	Piano T
comune	BUCINE (AR)
comune catastale	(B243)
catasto fabbricati,	Foglio 56 Particella 750 Subalterno 4

Tecnico incaricato: [REDACTED]



categoria C/1a),  
classe 5  
superficie catastale 57m<sup>2</sup>  
rendita: 1.337,42 €

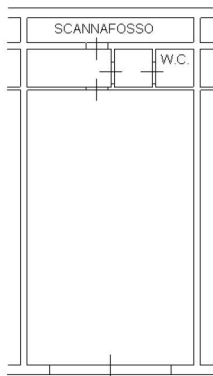
- Parti a comune
- B.C.N.C. BCNC, posto al piano terra, Foglio 56 Particella 750 Subalterno 8

Il sottoscritto C.T.U allega alla presente:

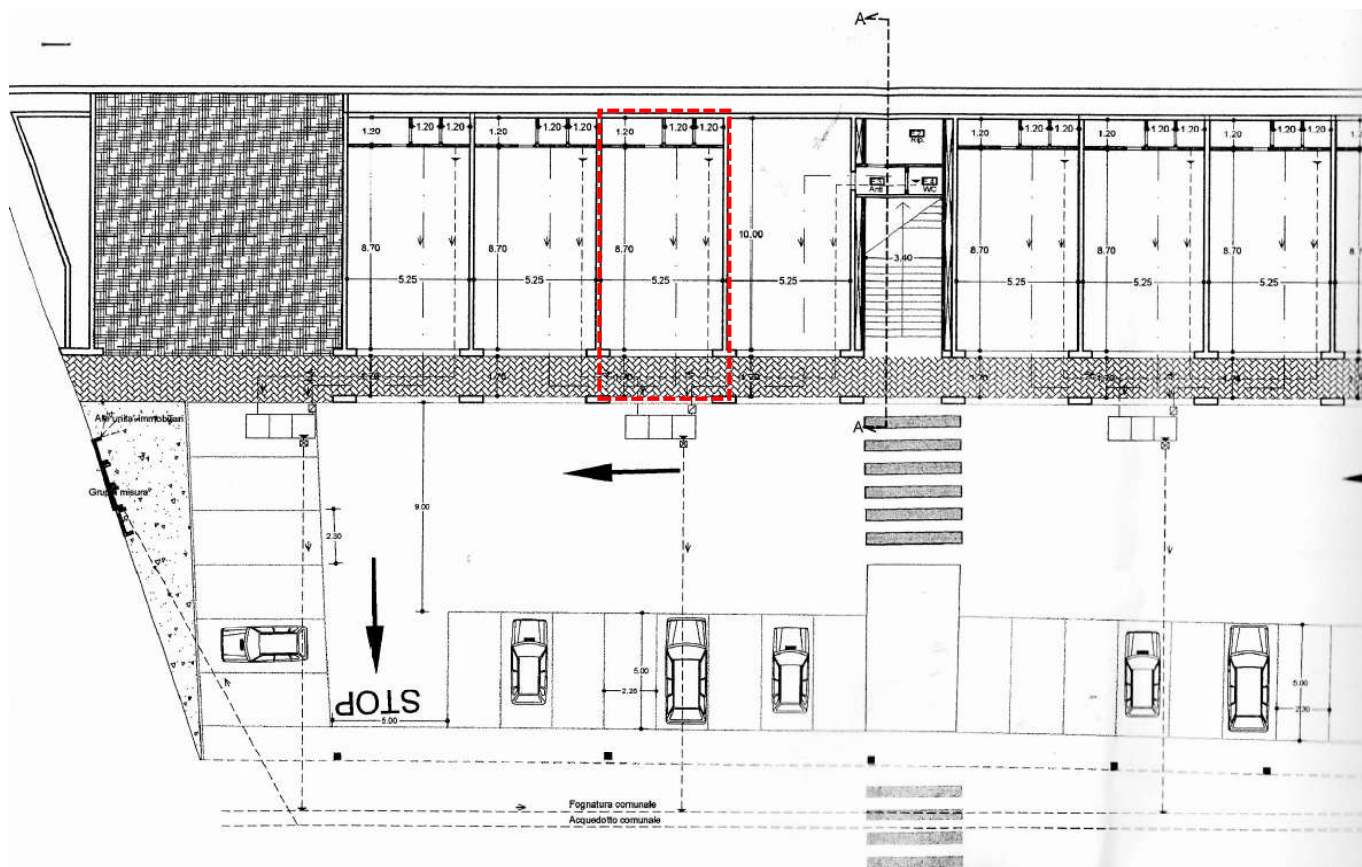
- n. 1 planimetrie catastali (appartamento: 56 Particella 750 Subalterno 4; piano terra);  
(AR0190519 15/12/2003, T266837); **(ALLEGATO 4\_1)**;

PIANO TERRA

H. 3.50m



Estratto Planimetria catastale - Negozio (56 Particella 750 Subalterno 4)



Planimetria ultimo progetto depositato c/o Archivio SUE del comune di Bucine - Concessione edilizia n. 6386 del 22.04.2002 per realizzazione di un edificio commerciale (pratica n. 01/186) 6 e successiva Variante

Il Lotto è pervenuto al debitore esecutato in forza di:

Tecnico incaricato: [REDACTED]



- Atto del 12/05/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 16801 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5607.1/2009 Reparto PI di AREZZO in atti dal 15/05/2009 Atto del 26/06/2008 Pubblico ufficiale DE STEFANO **(ALLEGATO 6)**: trattasi dell'atto di acquisto, a favore della sig.ra:

Nominativo/data di nascita	Codice fiscale	Proprietà/Titolarità del bene
<b>XXX XXX</b> nata in <b>XXX (XXX)</b> il <b>XXX</b>	<b>XXX</b>	Diritto di: Proprietà per 1/1 comunione de residuo

- Atto di compravendita:  
del 26/06/2008 a rogito Notaio [REDACTED] di CASTIGLION FIORENTINO (AR), numero di repertorio: 56999 Raccolta n. 4.338; Nota presentata con Modello Unico n. 8656.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 03/07/2008

### 3.3. Risposta al Quesito n. 3

**3)** rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi:

- i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso,
- i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili,
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge,
- altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.);

indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

In risposta al Quesito 3, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che sul Lotto composto da:

- **Immobil n. 1** C1 - NEGOZI E BOTTEGHE ubicata nel Comune BUCINE (AR) FRAZ. BADIA AGNANO - VIA I MAGGIO N. *civico 2/L Consistenza 52 mq Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 56 Particella 750 Subalterno 4*
- **Immobil n. 2:** *Natura E* - ENTE COMUNE ubicata nel Comune BUCINE (AR) FRAZ. BADIA AGNANO FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 56 Particella 750 Subalterno 8

grava quanto segue **(ALLEGATO 02, 03\_0, 03\_1, 03\_2, 03\_3, 03\_4)** :

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/05/2009 - Registro Particolare 5607 Registro Generale 8211 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16801/6010 del 12/05/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BUCINE (AR)
- 2) ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2009 - Registro Particolare 1406 Registro Generale 8212 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16802/6011 del 12/05/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in BUCINE (AR)
- 3) ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2011 - Registro Particolare 2383 Registro Generale 15432 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 11989/2011 del 09/09/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Tecnico incaricato: [REDACTED]



- 4) ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2012 - Registro Particolare 203 Registro Generale 1992  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 681/2012 del 20/01/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BUCINE (AR)

Con le seguenti note:

1) Nota di trascrizione Registro generale n. 8211 Registro particolare n. 5607 del 15/05/2009

ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

Del 12/05/2009 Numero di repertorio 16801/6010 Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] Sede AREZZO (AR)

▪ **Trascrizione a favore del 15/05/2009**

In qualità di ACQUIRENTE

**XXX XXX** Nata il **XXX** a **XXX** (**XXX**) Sesso **XXX** Codice fiscale **XXX**

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE DE RESIDUO
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di - In regime di COMUNIONE DE RESIDUO

▪ **Trascrizione contro del 15/05/2009**

In qualità di VENDITORE

- [REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
  - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di -

2) Nota di iscrizione Registro generale n. 8212 Registro particolare n. 1406 Presentazione n. 12 del 15/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

del 12/05/2009 Numero di repertorio 16802/6011 Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] in Sede AREZZO (AR) - Capitale € 70.000,00 Tasso interesse annuo 3,625% Tasso  
interesse semestrale - Interessi € 70.000,00 Spese - Totale € 140.000,00

▪ **Trascrizione a favore del 12/05/2009**

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

[REDACTED]

Con Sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]  
[REDACTED] PRESSO LA PROPRIA SEDE

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di -

▪ **TRASCRIZIONE Contro del 12/05/2009**

In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Tecnico incaricato: [REDACTED]



**XXX XXX** Nata il **XXX** a **XXX** (**XXX**) Sesso **XXX** Codice fiscale **XXX**

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

3) Nota di iscrizione Registro generale n. 15432 Registro particolare n. 2383 Presentazione n. 8 del 23/09/2011

ATTO GIUDIZIARIO PER IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO

del 09/09/2011 Numero di repertorio 11989/2011 Pubblico ufficiale [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] S Capitale € 20.661,31 Tasso interesse annuo 7% Tasso interesse semestrale - Interessi € 4.338,81 Spese € 4.999,88 Totale € 30.000,00

Richiedente [REDACTED] Indirizzo [REDACTED]

Registro generale n. 15432 Registro particolare n. 2383 Presentazione del 23/09/2011

▪ **TRASCRIZIONE a favore del 23/09/2011**

In qualità di debitore

[REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

▪ **TRASCRIZIONE Contro del 23/09/2011**

In qualità di -

**XXX** Nata il **XXX** a **XXX** (**XXX**) Sesso **XXX** Codice fiscale **XXX**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

4) Nota di iscrizione Registro generale n. 1992 Registro particolare n. 203 Presentazione n. 55 del 08/02/2012

ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO

del 20/01/2012 Numero di repertorio 681/2012 Pubblico ufficiale [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

▪ **Trascrizione a favore del 20/01/2012**

[REDACTED]  
Con Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] domicilio eletto [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

▪ **TRASCRIZIONE Contro del 20/01/2012**

**XXX XXX**

Nata il **XXX** a **XXX** (**XXX**) Sesso **XXX** Codice fiscale **XXX**

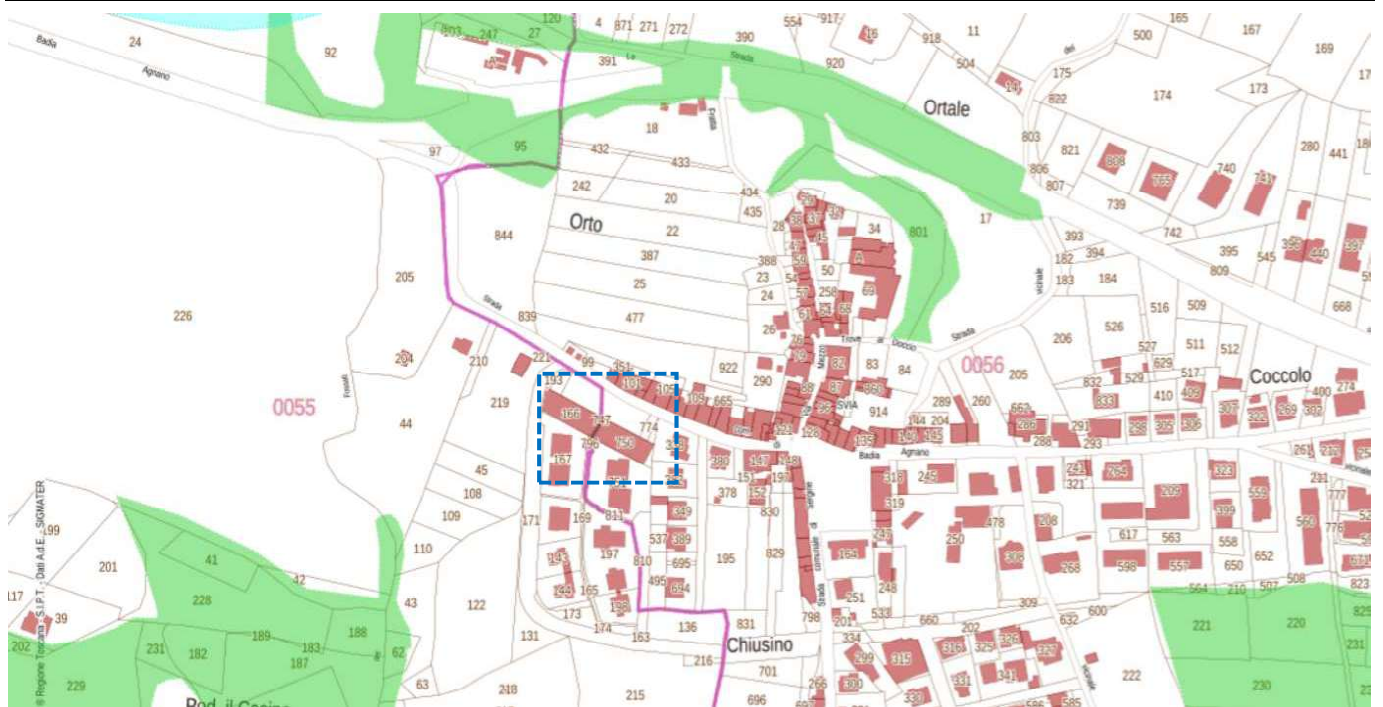
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

▪ **VINCOLI ARTISTICI STORICI ARTISTICI, AMBIENTALI ECC.**

L'immobile non ricade in area sottoposta a vincoli artistici, storici, ambientali ai sensi del D. Lgs 42/04;

Tecnico incaricato: [REDACTED]





Estratto Vincoli beni paesaggistici – Fonte: <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>

Come indicato nel Piano Operativo approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 2 del 20.02.2018 ricade nell'area definita (**ALLEGATO 16**):

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>systemi, sottosistemi e ambiti</li> <li>zone omogenee e standard urbanistici</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>systema insediativo, systema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, quartieri ed interventi unitari (R1.9)</li> <li>zona B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A</li> </ul> |
|--|--|

normata da:

per quanto riguarda systemi, sottosistemi e ambiti

- Art. 4 Disposizioni generali
- Art. 5 Usi caratterizzanti, consentiti od esclusi

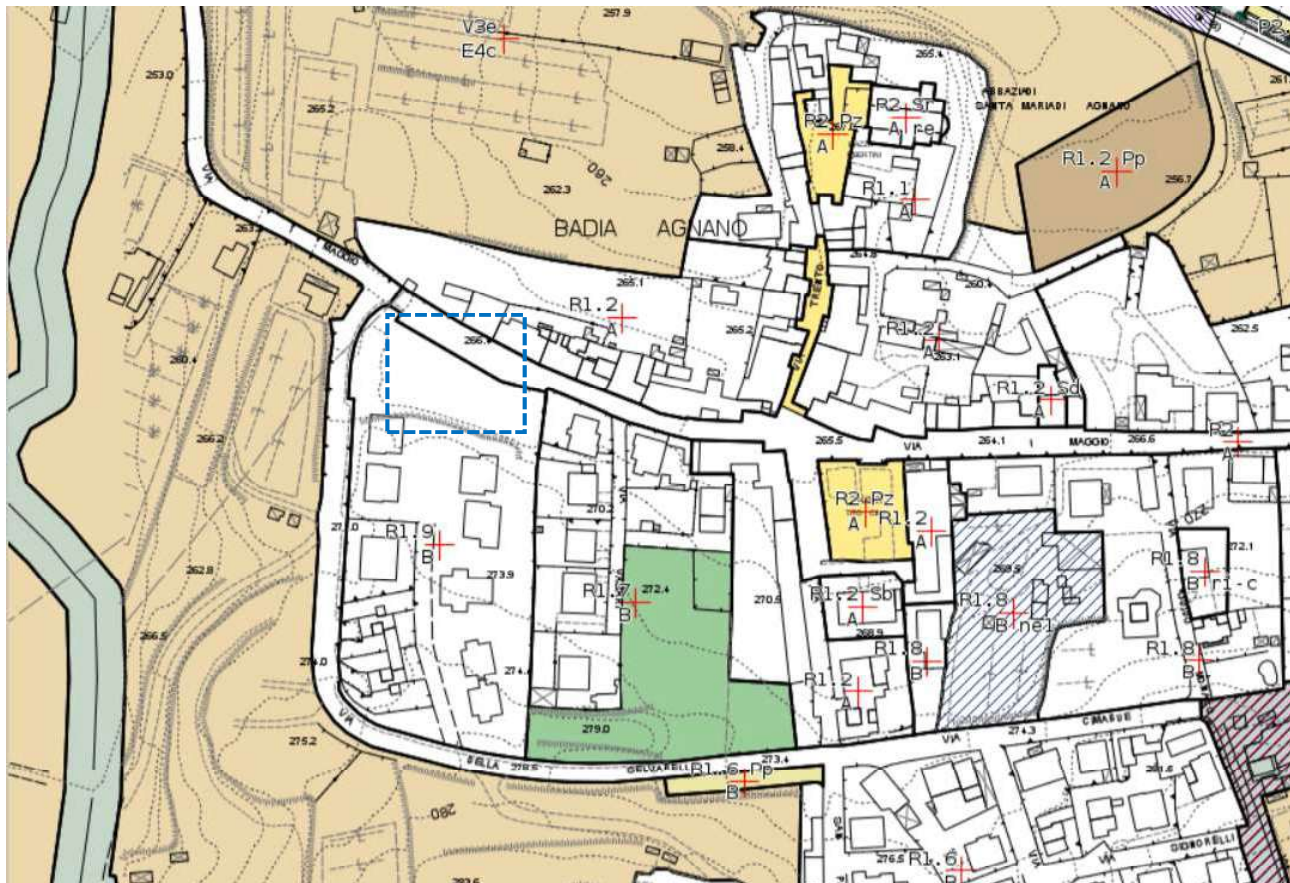
per quanto riguarda systema insediativo, systema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, quartieri ed interventi unitari (R1.9)

- Art. 72 Disposizioni generali
- Art. 73 Sottosistema R1: centri e frazioni di fondovalle
- Art. 82 Ambito R1.9: quartieri ed interventi unitari

per quanto riguarda zone omogenee e standard urbanistici

- Art. 6 Zone omogenee - zona B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A





o Aree urbane

- + sigle di riferimento normativo
- limiti di riferimento normativo
- elementi lineari
- percorsi ciclo-pedonali
- percorsi pedonali
- filari
- elementi puntuali
- aree di trasformazione
- edifici di valore storico-artistico, edilizia rurale di pregio, edifici specialistici, ville ed aggregati
- aree di riferimento normativo

Territorio rurale

- limite tra le zone agronomiche
- + sigle di riferimento normativo
- limiti di riferimento normativo
- elementi lineari
- percorsi ciclo-pedonali
- percorsi pedonali
- elementi puntuali
- aree di trasformazione
- edifici di valore storico-artistico, edilizia rurale di pregio, edifici specialistici, ville ed aggregati
- aree di riferimento normativo
- varianti adottate in corso di approvazione

Estratto Piano Operativo - USI DEL SUOLO E MODALITÀ DI INTERVENTO E ATTUAZIONE

**3.4. Risposta al Quesito n. 4**

4) accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Durante il sopralluogo, l'affittuario presente nell'appartamento, in nome e per conto del debitore esecutato, ha dichiarato al sottoscritto C.T.U. che non risulta esser stato costituito un condominio e non sussistono spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla presente Perizia.

Da ulteriori ricerche effettuate, non risulta che esista un'amministrazione condominiale.

Tecnico incaricato: [REDACTED]



### 3.5. Risposta al Quesito n. 5

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

In risposta al Quesito 5, il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

### 3.6. Risposta al Quesito n. 6

6 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
  - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
  - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
  - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);
  - per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
  - le iscrizioni;
  - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

In risposta al Quesito 6, il C.T.U. rileva che le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al Quesito 3.

I costi per le Annotazioni di cancellazione, saranno determinate con esattezza dall'ufficio dalla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo.

A titolo informativo ed orientativo, il CTU ritiene utile esplicitare quanto segue:

- i costi presunti per la Cancellazione di Trascrizioni e/o Iscrizioni (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo ecc.... comunque ad eccezione di mutuo) sono:
  - Tassa ipotecaria pari a € 35,00;
  - Bollo pari a € 59,00;
  - Imposta ipotecaria pari allo 0,5% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria (importo totale iscritto a garanzia o quota parte di 36.000,00 €);
- se la cancellazione del pignoramento è dovuta per imposta ipotecaria a garanzia di mutuo, le presunte spese sono quelle indicate ai punti 1) e 2), mentre la spesa per il punto 3) è di € 180,00.

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dunque si veda il punto 3 e la certificazione notarile **(ALLEGATO 02, 03\_0, 03\_1, 03\_2, 03\_3, 03\_4, 17\_!, 17\_2)** :



Per quanto attiene ai vincoli e gravami, presso la Conservatoria non risultano trascritti diritti reali, domande giudiziali, assegnazioni al coniuge, né locazioni trascritte.

Le spese di cancellazione per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, quantificate presso l'Ufficio pubblicità immobiliare, risultano le seguenti:

- NOTA ISCRIZIONE per IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 15/05/2009 → euro 35,00
- NOTA ISCRIZIONE per IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO del 23/09/2011 - Registro Particolare 2383 Registro Generale 15432 emesso dall' [REDACTED] → euro 180,00
- NOTA ISCRIZIONE per IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO del 08/02/2012 - Registro Particolare 203 Registro Generale 1992 emesso dall' [REDACTED] → euro 180,00

Le informazioni catastali sono riferite al successivo punto 9; le informazioni urbanistiche sono riferite al successivo punto 11.

### 3.7. Risposta al Quesito n. 7

7) Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando:

- comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno;
- caratteristiche interne ed esterne;
- superficie commerciale in mq;
- altezza interna utile;
- esposizione;
- condizioni di manutenzione;
- confini (nel caso di terreni);
- dati catastali attuali;
- eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carroia) all'immobile.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.).

Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

▪ NEGOZIO e BCNC

- **Riferimenti catastali:**

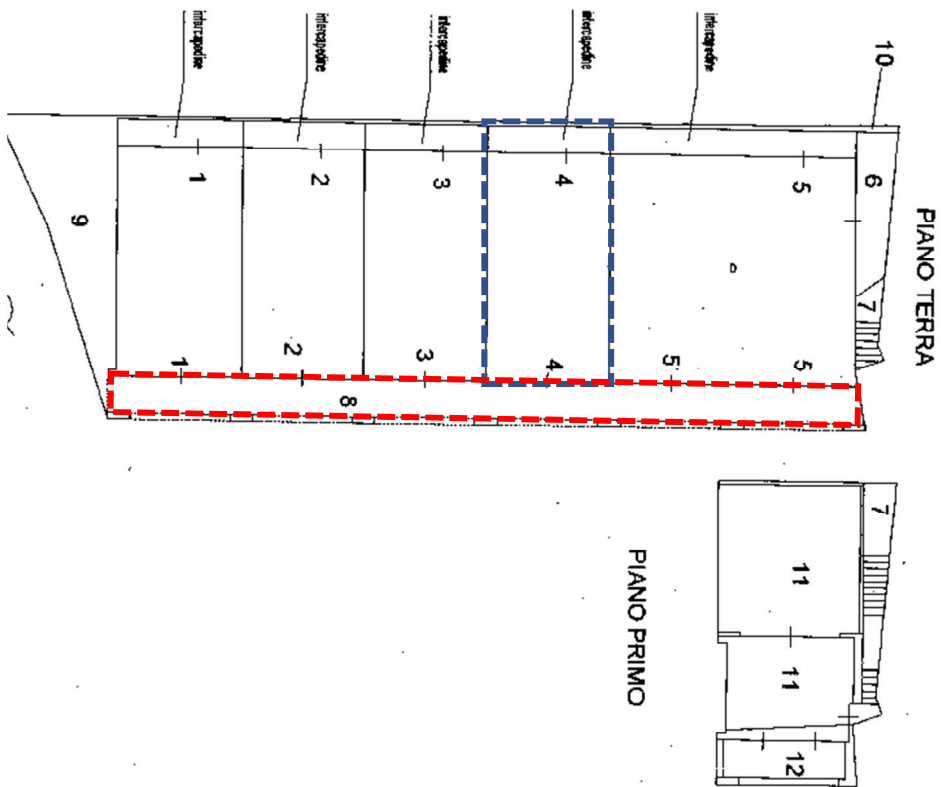
➤ Negozi

ubicazione	VIA PRIMO MAGGIO
piano	Piano T
comune	BUCINE (AR)
comune catastale	(B243)
catasto fabbricati,	Foglio 56 Particella 750 Subalterno 4
categoria	C/1a),
classe	5
superficie catastale	57m <sup>2</sup>
rendita:	1.337,42 €

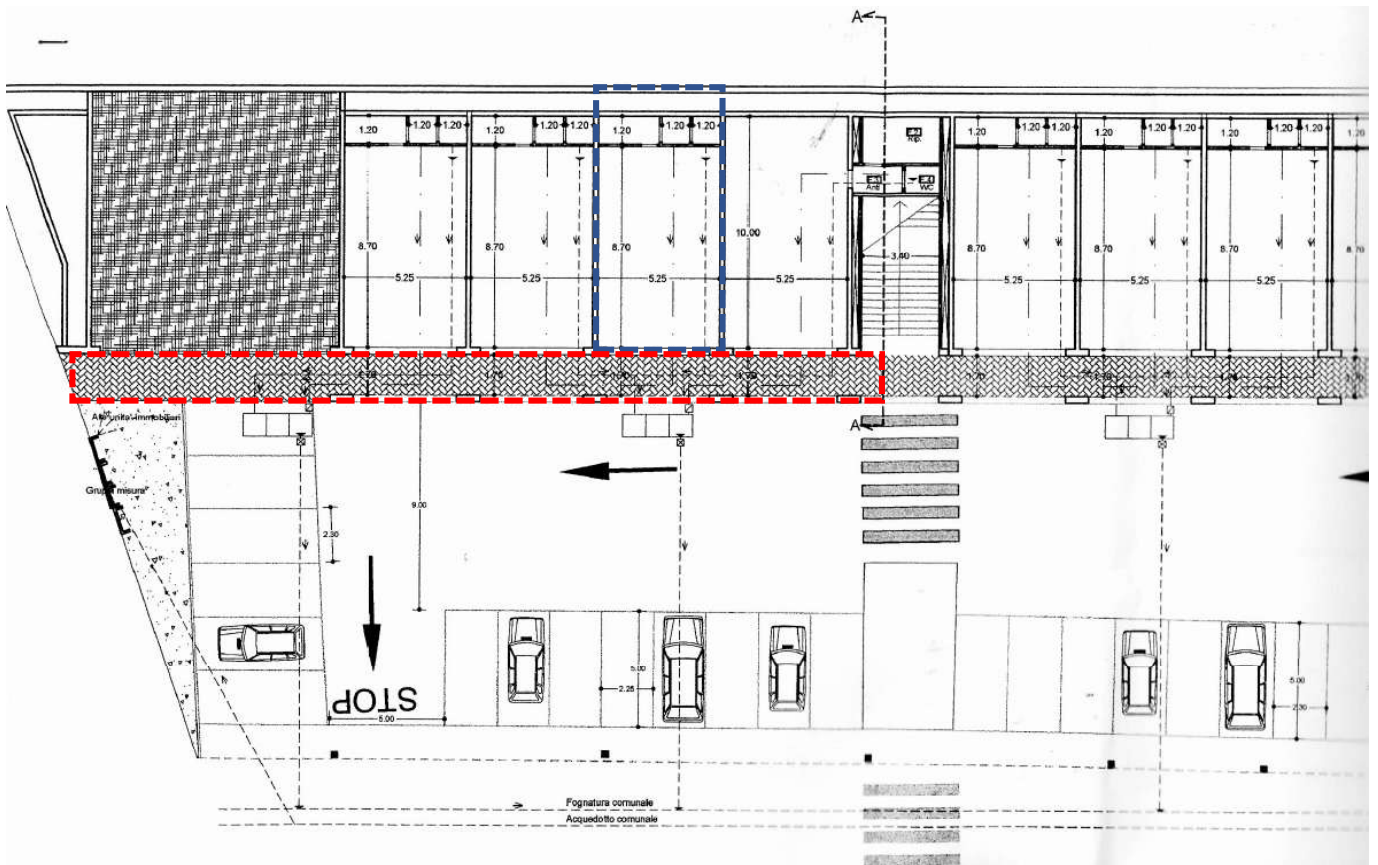
➤ Parti a comune

ubicazione	VIA PRIMO MAGGIO
piano	Piano T
comune	BUCINE (AR)
comune catastale	(B243)
catasto fabbricati,	Foglio 56 Particella 750 Subalterno 8
categoria	E





**Planimetria catastale:** indicazione catastale del negozio C1 (foglio 56 Particella 750 Subalterno 4) e del BCNC (foglio 56 Particella 750 Subalterno 8) a comune con le altre u.i. commerciali, negozi



**Planimetria ultimo progetto depositato c/o Archivio SUE del comune di Bucine**

- **Caratteristiche esterne:** unità immobiliare a destinazione commerciale (C1 negozio) parte di un più ampio fabbricato a destinazione commerciale / direzionale, divisi in due blocchi simmetrici rispetto alla scala centrale, aperta, utilizzata come passaggio pubblico, che

Tecnico incaricato: [REDACTED]



consente l'accesso al piano primo; piano primo con copertura con tetto piano utilizzata come piazza con volume edilizio in corrispondenza della scala e due unità immobiliari ad uso ufficio:

- struttura in cemento armato e muratura;
  - solai in pannelli e laterocemento;
  - murature esterne intonacate con intonaci di tipo civile;
  - tinteggiatura esterna con colori chiari terrosi;
  - murature interne intonacate e tinteggiate di colore bianco;
  - copertura piana con pavimentazione in elementi autobloccanti in cls;
  - davanzali e soglie in travertino;
  - infissi esterni in alluminio tinteggiati di colore verde;
  - muri di recinzione dell'area esterna in muratura intonacata;
  - piazzali esterni con pavimentazione in gres porcellanato e/o klinker di colore rosso (simil cotto);
- **Piano:** il negozio si trova al piano terreno con affaccio su portico (bene comune non censibile, foglio 56 Particella 750 Subalterno 8); di fronte al portico è presente un ampio parcheggio per veicoli ad uso pubblico
- **Caratteristiche interne:** porzione di fabbricato consistente in un negozio al piano terra con accesso indipendente da portico a comune; l'unità immobiliare è composta da spazio commerciale (sup<sub>netta</sub> =46,50 mq circa), spazio di deposito (sup<sub>netta</sub> =3,20 mq circa), bagno/wc servizi (sup<sub>netta</sub> =1,50 mq circa), ed antibagno (sup<sub>netta</sub> =1,50 mq circa), intercapedine con accesso esclusivo dall'interno (sup<sub>netta</sub> =5,20 mq circa); i locali bagno, antibagno e spazio di deposito sono privi di aperture sull'esterno; i locali bagno e antibagno sono dotati di macchina di aspirazione dell'aria; i pavimenti sono in gres porcellanato; tutte le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio con ampia superficie vetrata e ampia porta di accesso; le porte interne del locale bagno e antibagno sono in legno tamburato; la porta di accesso allo scannafosso è in PVC; i rivestimenti del bagno, dell'antibagno e del locale di deposito sono in gres porcellanato; nel locale di deposito è presente un piatto doccia con box in plastica e apertura; il wc (normale non ad uso disabili) è in ceramica con cassetta esterna a parete in alto ad una quota superiore alle piastrelle; la produzione dell'ACS avviene mediante boiler elettrico presente nel wc; è presente uno split di riscaldamento/raffrescamento dei locali nel locale di accesso sopra la porta con macchina motocondensante presumibilmente sulla copertura dell'edificio; lo scannafosso è dotato di porta in PVC e alluminio con accesso dall'interno del locale; le pareti dello scannafosso risultano tamponate con muratura in foratone in laterizio, tinteggiate, non intonacate.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti strutture removibili temporanee che dividono gli spazi interni, distribuiti lungo un corridoio centrale che individua 6 spazi/locali (box per servizi estetici) mediante pannelli e montanti in legno multistrato tinteggiati di colore bianco aventi h=2,18 ml; tali divisioni removibili non risultano ancorate al suolo e a soffitto e sono dotate di porte a soffietto.

Il negozio è dotato di impianto elettrico sottotraccia con prese in plastica bianco, quadro elettrico; è presente impianto dati/telefonia; le luci sono a soffitto con plafoniere a neon distribuite su più punti.

E' presente nel locale commerciale un condotto di aspirazione forzata dell'aria (un tempo presumibilmente allacciato alle macchine del centro estetico) e collegato all'esterno, sulla facciata principale, mediante griglia esterna in alluminio, posta alla quota sopra la porta di accesso, a sinistra della facciata;



E' presente nel locale commerciale una macchina utilizzata per l'attività di centro estetico.

- **Altezze:** h media 3,47 m nello spazio commerciale / negozio;
- **Superficie commerciale<sup>1</sup>:** negozio (compreso spazio di deposito, bagno e antibagno) 57,00 mq; scannafosso 5,90 mq; beni comuni non censibili, sottoportico, porzione di fronte all'unità immobiliare mq 14,20, come meglio dettagliato nell'elaborato grafico allegato **(ALLEGATO 08)**
- **Parti comuni:** beni comuni non censibili, sottoportico, porzione di fronte all'unità immobiliare mq 14,20, come meglio dettagliato nell'elaborato grafico allegato (catasto fabbricati, foglio 56 Particella 750 Subalterno 8)
- **Esposizione:** La facciata principale di ingresso dell'edificio è esposta a nord est; l'accesso al negozio è esposto a nord est; il negozio è provvisto di un unico affaccio con finestrate (porta di accesso al locale) esposta a nord est.
- **Accesso (pedonale e carrabile)**  
L'unità immobiliare oggetto di perizia è una porzione di un fabbricato su due livelli, posto in Bucine (AR), Badia Agnano, via PRIMO MAGGIO, 2/L, di fronte a parcheggio pubblico. Gli immobili oggetto di perizia sono consistenti in un negozio C1 (catasto fabbricati, foglio 56 Particella 750 Subalterno 4) e BCNC (catasto fabbricati, foglio 56 Particella 750 Subalterno 8).  
Il negozio è accessibile dalla quota del parcheggio pubblico, con percorso privo di barriere architettoniche, da via PRIMO MAGGIO, 2/L ove è collocato l'accesso all'unità immobiliare.  
Il negozio a piano terra è comunicante con la coperture piana / terrazza a piano superiore mediante scale ad uso pubblico e con le aree pubbliche parcheggio sul fronte del fabbricato.
- **Condizioni di manutenzione:**  
Le condizioni di manutenzione sono normali; dal sopralluogo effettuato in data 18 marzo 2024 l'appartamento si presenta in buono stato conservativo; l'impianto di climatizzazione risulta presumibilmente non funzionante considerando il tempo in cui le macchine sono state spente.
- **Dati catastali attuali**  
Il Lotto è identificato dalle seguenti Unità Immobiliari: catasto fabbricati, foglio 56 Particella 750 Subalterno 4 e 8

<sup>1</sup> la superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore (Legge 27/07/78 nr. 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, Novembre 2009, edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 132/98 ALLEGATO C, (comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; L. 457/78).

Il calcolo della superficie commerciale, trattandosi di un immobile destinato ad uso residenziale, è determinato dai seguenti fattori:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- e superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).





- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

In risposta al Quesito 8, il sottoscritto C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati di sezione, foglio, particella subalterno, consistenza, rendita, diritto ecc. indicati nel pignoramento sono conformi alla visura catastale.

### 3.9. Risposta al Quesito n. 9

9) Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.

In risposta al Quesito 9, il sottoscritto C.T.U. rileva che il lotto risulta conforme dal punto di vista catastale.

### 3.10. Risposta al Quesito n. 10

10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

In risposta al Quesito n. 10, il sottoscritto C.T.U. ha accertato quanto segue:

- Disciplina urbanistica vigente

L'immobile secondo quanto indicato nel Piano Operativo approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 2 del 20.02.2018 ricade nell'area definita **(ALLEGATO 16)**:

sistemi, sottosistemi e ambiti	sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, quartieri ed interventi unitari (R1.9)
zone omogenee e standard urbanistici	zona B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A

normata da:

per quanto riguarda sistemi, sottosistemi e ambiti

- Art. 4 Disposizioni generali
- Art. 5 Usi caratterizzanti, consentiti od esclusi

per quanto riguarda sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, quartieri ed interventi unitari (R1.9)

- Art. 72 Disposizioni generali
- Art. 73 Sottosistema R1: centri e frazioni di fondovalle
- Art. 82 Ambito R1.9: quartieri ed interventi unitari

per quanto riguarda zone omogenee e standard urbanistici

- Art. 6 Zone omogenee - zona B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A

L'art. 82 Ambito R1.9: quartieri ed interventi unitari delle NTA stabilisce i possibili interventi sugli immobili **(ALLEGATO 16)**:

Estratto art. 82 delle Nta del POC -

Tecnico incaricato: [REDACTED]



Art. 82 Ambito R1.9: quartieri ed interventi unitari

*Sono costituiti prevalentemente da brani di edificato realizzati a seguito di piani attuativi unitari, organizzati secondo una regola insediativa riconoscibile ed in stretto rapporto con le infrastrutture e gli standard che essi stessi hanno generato. Costituiscono brani conclusi di città, per i quali è riconoscibile il principio ordinatore ovvero il disegno complessivo.*

*Sono individuati nell'ambito delle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico con la sigla "TR0" ed assimilate a zone "B", ai sensi e per effetto del D.M. 1444/68, e ss.mm.ii.*

*1. Sono tessuti di epoca piuttosto recente, caratterizzati a volte anche da tipologie a blocco, a destinazione residenziale tendenzialmente esclusiva e caratterizzati da uniformità o unitarietà derivanti in genere dalla realizzazione di progetti di piani attuativi, dove sono spesso presenti spazi di uso condominiale o collettivo.*

*2. Queste aree sono da assoggettare ad interventi di riqualificazione, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo.*

*Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:*

*manutenzione ordinaria;*

*manutenzione straordinaria;*

*restauro e risanamento conservativo;*

*ristrutturazione edilizia conservativa;*

*ristrutturazione edilizia ricostruttiva;*

*sostituzione edilizia, anche con incremento volumetrico fino al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE;*

*interventi pertinenziali con volume edificabile aggiuntivo accessorio non superiore al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 30 mq di SE;*

*interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, fino al 20% del volume edificato, comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE.*

*Per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa dovrà essere assicurato il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:*

*Rc max: 60%*

*Altezza massima 2 piani e comunque il progetto dovrà dimostrare la omogeneità dell'intervento rispetto all'altezza degli edifici limitrofi esistenti.*

*3. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:*

*attività direzionali, limitatamente a uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni (Tu1);*

*attività commerciali, limitatamente all'artigianato di servizi personali e residenziali.*

*attività turistico ricettive.*

*Si allega il certificato di agibilità/abitabilità depositato all'archivio edilizia del Comune di Bucine in data 12/07/2004 prot. 10261 (ALLEGATO 7.1 e 7.2).*

*Non è stato acquisito CDU in quanto trattasi di fabbricato e non di terreni.*

### **3.11. Risposta al Quesito n. 11**

**11)** Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono,

Tecnico incaricato: [REDACTED]



indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto C.T.U. elenca di seguito i Titoli precedenti autorizzativi, nonché la Dichiarazione di Abitabilità e la Verifica della conformità edilizia.

▪ Titoli autorizzativi

Come si evince nell'atto di compravendita la costruzione dell'edificio è successiva al 1 settembre 1967.

Risultano depositati presso gli archivi comunali le seguenti pratiche che ordineremo dalla più remota alla più recente:

**Lottizzazione Zona C3 Badia Agnano – richiesta di concessione Lotto 11 – realizzazione di edificio commerciale (pratica edilizia 01/186),**

**(ALLEGATO 09.0)**

trasmessa con prot. 6917 del 07/05/2001, proprietari:

- [REDACTED] residente in [REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED]) in qualità di titolare dell'impresa [REDACTED];
- [REDACTED] in nome e per conto della [REDACTED] con sede in [REDACTED]

con progetti redatti dall'[REDACTED] con studio in [REDACTED] v. [REDACTED]

Il progetto prevedeva la realizzazione di due corpi di fabbrica composti da 6 negozi ciascuno delle stesse dimensioni, fatta eccezione per l'ultimo modulo del corpo B che segue l'andamento planimetrico della strada di lottizzazione a cui è adiacente;

il progetto viene realizzato sfruttando il dislivello tra la quota della piazza destinata a parcheggio e della soprastante zona residenziale; la copertura è realizzata con un lastrico la cui quota di calpestio corrisponde alla quota dei lotti e dei percorsi pedonali della zona residenziale; a sistemazione definitiva l'edificio risulterà interrato sui fronti laterali e sul fronte tergale.

Sul fronte principale è realizzato un portico ad uso pubblico, mentre tra i due corpi di fabbrica sarà realizzata una scala di collegamento tra la piazza antistante i negozi ed i percorsi pedonali pubblici del livello superiore della lottizzazione.

Parametri edilizi:

Lotto	Destinazione	Sup- Lotto	Sup. coperta	Volume	H max
10	Commerciale	198	48	200	9
11	Commerciale	1050	895	1833	9

La tipologia dell'edificio è la stessa prevista nelle due zone della lottizzazione:

- Superficie coperta tot (corpo A+B) = 686,00 mq
- Volume tot (corpo A+B) = 1256,28 mc

E' prevista una situazione definitiva che prevede la realizzazione della volumetria del lotto 10, che consentirà di realizzare locali con destinazione direzionale nella zona soprastante la scala centrale al fine di conferire il definitivo assetto della facciata sulla piazza.

Tecnico incaricato: [REDACTED]



**Variante alla Lottizzazione Zona C3 Badia Agnano - richiesta di concessione Lotto 11 - realizzazione di edificio commerciale (pratica edilizia 01/186),**

**(ALLEGATO 09.0)**

trasmessa con prot. del 30.06.2001, proprietari:

- [REDACTED], residente in [REDACTED], [REDACTED] in qualità di titolare dell'impresa [REDACTED];
- [REDACTED] in nome e per conto della [REDACTED] con sede in [REDACTED]

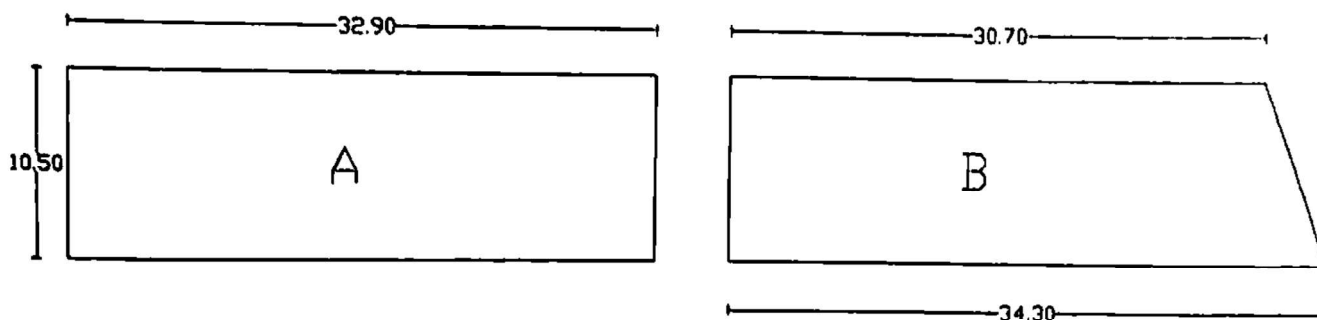
con progetti redatti dall'arch. [REDACTED], con studio in [REDACTED], via [REDACTED] che prevedeva:

VARIANTE TIPOLOGICA con accorpamento dei lotti 10 e 11 al fine di realizzare un unico edificio che prospetta sulla piazza destinata a parcheggio ed a fronte dei negozi

Parametri edilizi:

Lotto	Destinazione	Sup- Lotto	Sup. coperta	Volume	H max
10	Comme- Direz	198		395	9
11	Commerciale	1250	711	1440	9

- Superficie coperta tot (corpo A+B) = 686,00 mq
- Volume tot (corpo A+B) = 1256,28 mc



Estratto planimetria per conteggio parametri edilizi - progetto di Lottizzazione Zona C3 Badia Agnano

**richiesta di concessione Lotto 11 - realizzazione di edificio commerciale (pratica edilizia 01/186),**

**(ALLEGATO 09.1)**

trasmessa con prot. 6386 del 22.04.2002, rilasciata con C.E. 6689 del 16/06/2003

proprietari:

- [REDACTED], residente in [REDACTED] in qualità di titolare dell' [REDACTED]
- [REDACTED] in nome e per conto della [REDACTED] con sede in [REDACTED]

con progetti redatti dall'arch. [REDACTED], con studio in [REDACTED] che prevedeva:

realizzazione di n. 2 corpi di fabbrica composti da n. 4 negozi ciascuno delle stesse dimensioni;

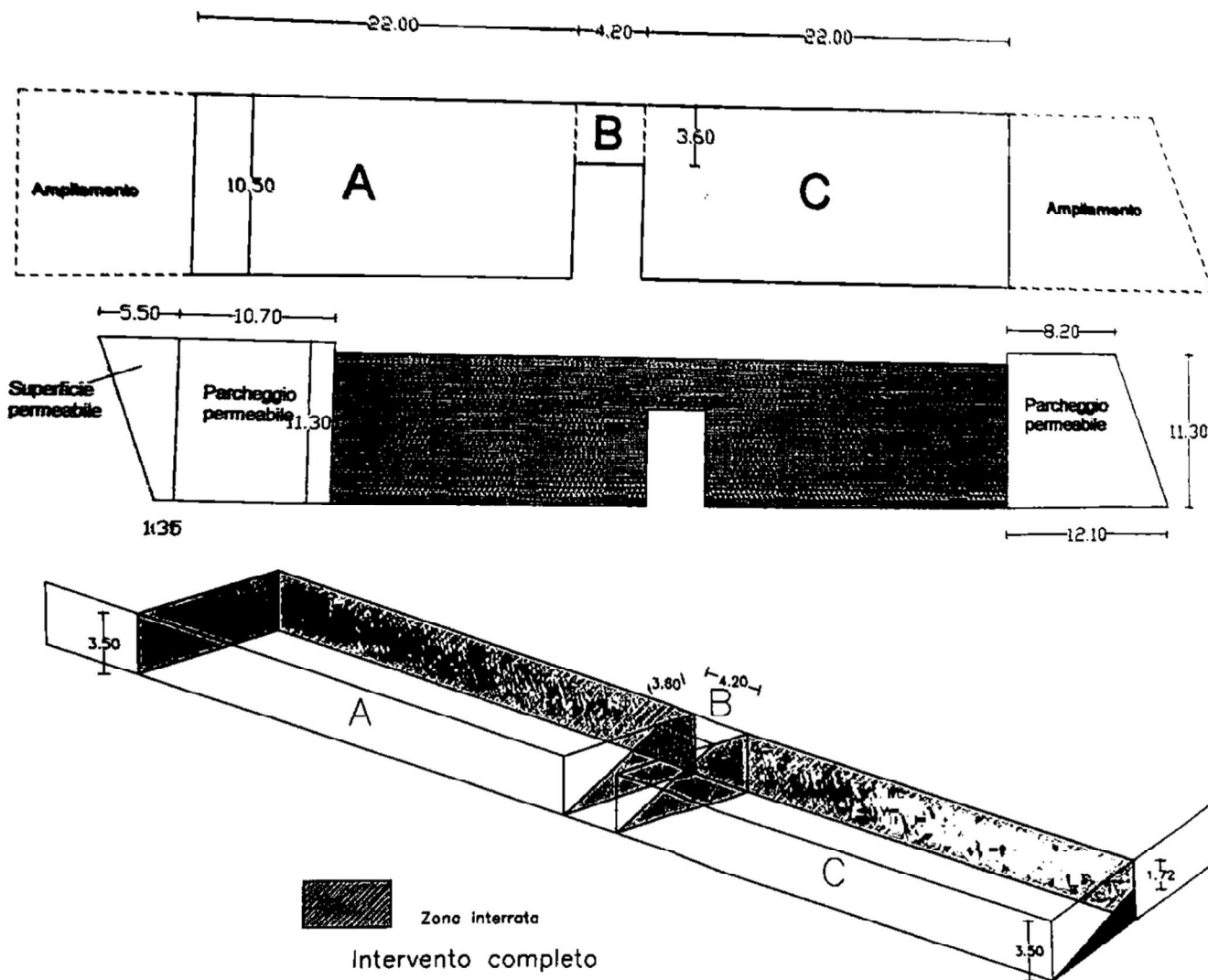
- Superficie coperta tot (corpo A+B+C) = 477,12 mq
- Volume tot (corpo A+B+C) = 1276,99 mc

Dalla superficie laterale sono esclusi gli ultimi due moduli laterali in sinistra ed in destra per cui la superficie coperta dei corpi A e C determina una volumetria pari a:

- Volume tot (corpo A+B+C) = 866,17 mc

Tecnico incaricato: [REDACTED]





Estratto planimetria per conteggio parametri edilizi - progetto di Variante Lottizzazione Zona C3 Badia Agnano

**VARIANTE IN CORSO D'OPERA per la realizzazione di edificio commerciale in zona C3 lotto 10 e 11 Badia Agnano (pratica 02/500)**

**(ALLEGATO 10.1, 10.2)**

Istanza n. 16733 del 31.10.2002, esaminata dalla CEC in data 08.11.2002 che ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni ("la terrazza dovrà essere pavimentata o nella stessa dovrà essere apposto uno strato di ghiaia"); Concessione rilasciata n. 6869 del 16.06.2003

**VARIANTE FINALE /FINE LAVORI per la realizzazione di edificio commerciale in zona C3 lotto 10 e 11 Badia Agnano (pratica 02/500)**

**(ALLEGATO 09.1, 09.2, 09.3)**

variante alla C.E. n. 6386 del 22.04.2002 e n. 6869 del 16.06.2003

Istanza n. 16733 del 31.10.2002; fine lavori dichiarato in data 20.02.2004;

**Attestazione di conformità in sanatoria edilizia n. 7238 del 29.03.2004 (pratica 04/079/04/079) Lottizzazione Zona C3 Lotto 10 e 11**

**(ALLEGATO 11 e 12)**

Ai sensi dell'art. 37 LR 52/89, per opere effettuate in difformità alla C.E. n. 6869 del 16.06.2003 - CEC del 27.02.2004, domanda presentata con prot. 706 del 16/01/2004, visto il parere della CEC nella seduta del 27.02.2004, verbale n. 13;

sanatoria rilasciata in data 15.04.2004

con il rilascio di detta pratica sono state sanate le seguenti difformità:

Tecnico incaricato: [REDACTED]



- I locali a P1 sono stati realizzati con un'altezza interna di m. 2,70 invece che 3,50 realizzando così una volumetria inferiore rispetto al progetto presentato;
- Il muro di scannafosso dell'ultimo locale di destra non è stato realizzato determinando una riduzione della superficie coperta rispetto a quella di progetto;
- Modeste variazioni delle murature e delle aperture dei locali commerciali.

## Certificato di abitabilità agibilità delle opere

**(ALLEGATO 7.1 e 7.2)**

trasmesso con prot. 2004/10260 del 12.07.2004, a firma del tecnico incaricato Arch. Gilberto Sabatini, ed integrazioni prot. 19466 del 31.12.2003, con allegati:

- Collaudo statico (certificato di collaudo statico delle strutture in c.a. ai sensi della L 1086/71;
  - Iscrizione al catasto;
  - Dichiarazione ai sensi della L 46/1990, dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico (impresa idraulica Savinese);
  - Dichiarazione ai sensi del DM 20.02.1992, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e schemi idraulico (impresa Tecnoelettrica di Fiacchini Sandrino);
- VERIFICA CONFORMITÀ EDILIZIA

In risposta al quesito proposto, il sottoscritto C.T.U., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, l'acquisizione delle pratiche c/o l'ufficio edilizia del comune di Bucine, ha proceduto ad una verifica di conformità tra lo stato depositato, a seguito dell'attestazione di conformità **(ALLEGATO 11 e 12)** e lo stato realizzato, (STATO DEI LUOGHI) mediante verifica delle misure a campione rilievo dello stato attuale effettuato durante il sopralluogo del 8 marzo 2024 e 18 marzo 2024, alla presenza degli affittuari e del custode giudiziario l'ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE (I.V.G.) per il tribunale di Arezzo; dal confronto tra lo stato depositato (accertamento di conformità) e lo stato attuale, per i soli locali a piano terra del fabbricato, contraddistinti catastalmente al foglio 56 Particella 750 Subalterno 4, si rilevano lievi modifiche rispetto allo stato dei luoghi riconducibili all'art. 34 bis del TU 380/2001; si precisa inoltre quanto segue:

- Ai sensi dell'art. Art. 9-bis - "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" co. 1 -bis) del TU 380/01, così come modificato dalla Legge di conversione 105/2024 del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "decreto salva casa 2024" si precisa che:

*"1 -bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. "*

(omissis...)

*"1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso".*

- Ai sensi dell'art. Art. 34 -bis - Tolleranze costruttive del TU 380/01, così come modificato nel decreto "Salva Casa" si precisa che:



1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;
- d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

#### ▪ COSTI PER L'OTTENIMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito posti al CTU, non si rilevano costi di sanatoria in quanto le opere individuate sono riconducibili a tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del TU Edilizia 380/2001.

In conclusione è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

NOTA: In merito alla presenza delle divisioni temporanee all'interno del locale, finalizzate ad individuare n.6 box x servizi estetici (in relazione all'attività preesistente di estetista), considerata l'entità dei materiali impiegati (legno multistrato), il non ancoraggio a terra e a soffitto in modo permanente, l'altezza dei pannelli inferiore a 2,20 ml, si ritiene che gli stessi possano essere semplicemente configurabili come semplici arredi temporanei, facilmente smontabili e removibili. Il costo presunto stimato per la loro demolizione, smontaggio, e trasporto a discarica e smaltimento risulta non superiore agli 600,00 €.

### **3.12. Risposta al Quesito n. 12**

**12)** accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.



Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

In risposta al Quesito 12, il sottoscritto C.T.U. ha accertato, a seguito del sopralluogo del del 8 marzo 2024 e 18 marzo 2024 che il locale non risulta occupato e che le utenze non sono allacciate.

Il CTU ha acquisito stato di famiglia dell'Ufficio anagrafe del comune di XXX (dove risiede la Sig.ra XXX GIÀ XXX E GIÀ XXX XXX) (ALLEGATO 14).

Si rileva che [REDACTED] XX XXX era residente nel comune di XXX e risulta attualmente residente nel comune di XXX dal XXX in località XXX, XXX insieme al marito XXX XXX nato il XXX.

### 3.13. Risposta al Quesito n. 13

13) allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

In risposta al Quesito 13, il sottoscritto C.T.U. ha verificato dall'Estratto di Stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Arezzo in data 6-09-2022 (ALLEGATO 14), dal quale risulta che:

- la Sig.ra XXX XXX era residente nel comune di XXX e risulta attualmente residente nel comune di XXX dal XXX in località XXX insieme al marito XXX XXX nato il XXX.

### 3.14. Risposta al Quesito n. 14

14) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

Non pertinente

### 3.15. Risposta al Quesito n. 15

15) Precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In risposta al Quesito 15, il sottoscritto C.T.U. ha verificato che gli impianti tecnologici sono in buono stato di conservazione e di uso e risultando a norma di legge alla data della loro

Tecnico incaricato: [REDACTED]



realizzazione come da dichiarazione di conformità degli impianti (elettrico ed idrotermosanitario).

A tal proposito, le relative certificazioni di conformità sono allegare nelle pratiche edilizie di agibilità (**ALLEGATO 07**) conservate presso il Comune di Bucine.

▪ Impianto di trattamento degli scarichi reflui

L'unità abitativa è provvista di un impianto degli scarichi reflui collegato alla fognatura della lottizzazione commerciale e alla fognatura pubblica.

▪ Impianti elettrici

L'impianto elettrico dell'appartamento è del tipo tradizionale sotto-traccia dotato di Quadro elettrico (vedi foto).

▪ Impianto idrico

L'adduzione idrica è collegata al servizio idrico pubblico.

▪ Impianto di riscaldamento

L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo ed è provvisto di un boiler elettrico, posto nel locale WC.

Il riscaldamento avviene mediante macchina motocondensante posta sulla copertura e split interno al locale commerciale, sopra la porta di accesso.

### 3.16. Risposta al Quesito n. 16

**16)** dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

In risposta al Quesito 16, il sottoscritto C.T.U. rileva che:

- i beni comprensivi di negozio e BCNC sono da considerarsi come un lotto unico;
- l'accesso al locale commerciale è indipendente ed avviene dagli spazi comuni del complesso commerciale.

### 3.17. Risposta al Quesito n. 17

**17)** determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultra novennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto

Tecnico incaricato: [REDACTED]



sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

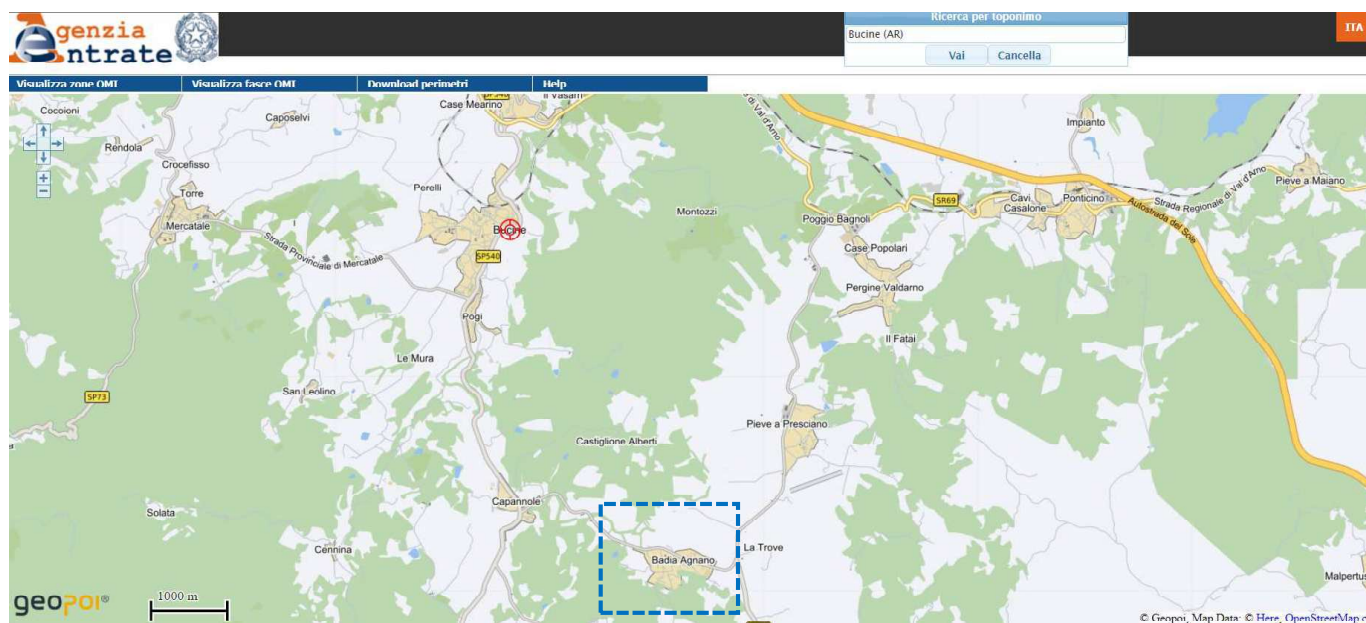
**In risposta al Quesito 17**, il sottoscritto C.T.U. procede alla stima, raggruppando i beni con autonome caratteristiche valutative come previsto dalla Sentenze Cass. 5608/2001 e conformi Cass. 7632/2006; Cass. 6892/2009.

➤ **Negozio**

Considerando che i valori riportati nella pubblicazione OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) (**ALLEGATO 15\_1**) dell' Agenzia dell' Entrate per la zona in oggetto relativi alle "Civili Abitazioni" di tipo economico per stato conservativo "NORMALE" risultano:

**Risultato interrogazione:** Anno 2023 – Semestre 2  
**Provincia:** AREZZO  
**Comune:** BUCINE  
**Fascia/zona:** Extraurbana/FRAZIONI DI AMBRA, PIETRAVIVA, CAPANNOLE, BADIA AGNANO, SAN PANCRAZIO, MERCATALE VALDARNO E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE  
**Codice di zona:** R1  
**Microzona catastale n.:** 1  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Non presente  
**Abitazioni di tipo economico** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Laboratori	NORMALE	500	680	2,4	3,4



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: BUCINE

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI%20DI%20AMBRA,%20PIETRAVIVA,%20CAPANNOLE,%20B  
 ADIA%20AGNANO,%20SAN%20PANCRAZIO,%20MERCATALE%20VALDARNO%20

Codice zona: RT

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	500	680	L	2,4	3,4	L

Stampa

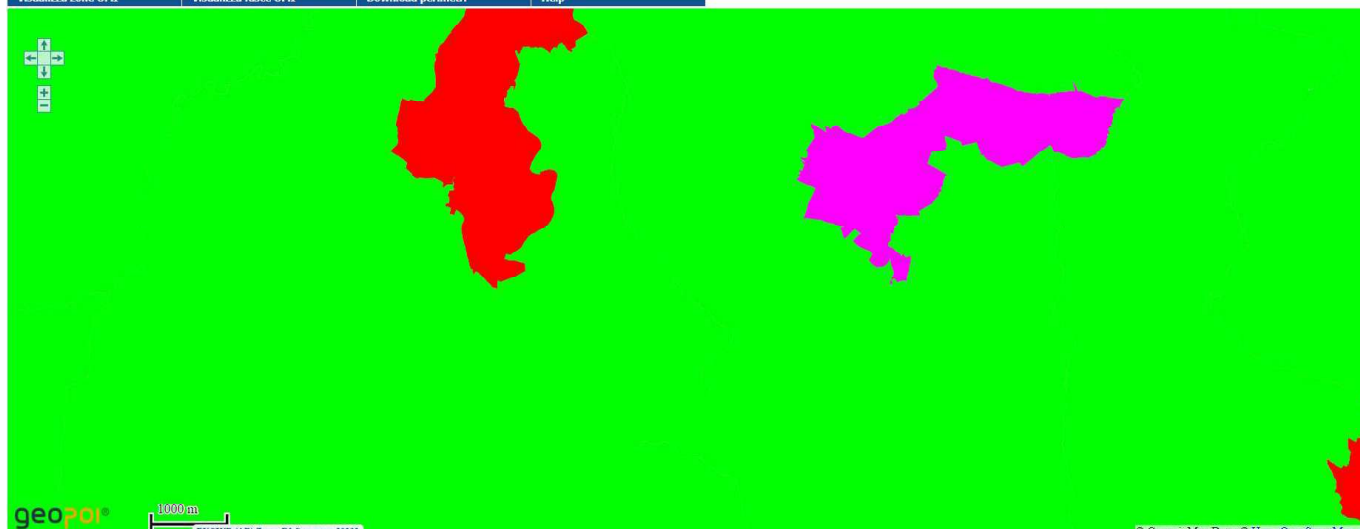
Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Ricerca per toponimo  
 Sucine (AR)

Visualizza zone OMI Visualizza fasce OMI Download perimetri Help



Estratto Fasce OMI con Portale GEOPOI Fonte: [https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/index.php](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php)

E' stato inoltre condotta un'indagine sui siti internet e portali di vendita di immobili, restringendo la ricerca per l'area prossima all'unità immobiliare oggetto della presente perizia e per tipologie di immobili e dimensioni analoghe.

I dati sintetici dell'indagine sono riportati nella seguente tabella:

Tecnico incaricato: [REDACTED]



**Alleg. A - PERIZIA in forma ANONIMA**

Rif	Comune	Ubicazione	mq	Prezzo	Costo unitario	Descrizione	TIPOLOGIA	LOCALI	TOTALE PIANI EDIFICIO	TIPO PROPRIETÀ	WEB
1	Bucine	via Leona, Bucine	30	35.000,00	1.167,00 €/mq	Levane in zona centrale e commerciale vendiamo ufficio al piano terreno, composto da un unico vano con vetrina e altro accesso sul retro, bagno. Impianti a norma. Aria condizionata. Classe energetica G. Richiesta € 35.000 rif. 2049.	Ufficio	30 m² 1 toilette o bagni all'interno dell'ufficio Buono stato Costruzione Piano terra Edificio di 3 piani	1° piano di 3	Intera proprietà	<a href="https://www.idealista.it/immobile/25317368/">https://www.idealista.it/immobile/25317368/</a>
2	Pergine Valdarno,	piazza Unità D'Italia, Montalto	105 m2	78.000,00	743,00 €/mq	RIF. 367001 - Vendesi locale commerciale a Laterina Pergine Valdarno Prezzo di vendita 78.000 €	Ufficio	105 m² commerciali Numero di bagni 1 Da ristrutturare Piano terra Edificio di 2 piani 1 ascensore	1° piano di 2	Intera proprietà	<a href="https://www.idealista.it/immobile/29871911/">https://www.idealista.it/immobile/29871911/</a>
3	Montevarchi	Levane,	110 m2	95.000	864,00 €/mq	Ufficio in vendita a Levane ondo commerciale/uffici di recente costruzione ottima posizione con 5 vetrine, 4 ingressi e 2 bagni, possibilità di divisione con resede a comune.	Ufficio	10 m² comm.lli Buono stato Classe energ. G Aria condizionata con pompa aria fredda		Intera proprietà	<a href="https://www.idealista.it/immobile/22859873/">https://www.idealista.it/immobile/22859873/</a>
4	Bucine	Badia Agnano	110 m2	55.000 €	500,00 €/mq	In località Badia Agnano, vendesi fondi confinanti a piano terra adibiti a negozi, con autonomi accessi da portico comune al quale si accede dal parcheggio confinante Via 1° maggio. Le unità in oggetto sono ambedue composte da un unico ampio locale corredato da servizi igienici e scannafosso collegato.	Negozio	110 m² commerciali 1 piano Buono stato Distribuzione 2 locali 2 toilette o bagni Situato piano terra 2 vetrine Ultima attività: Locale commerciale	PT	Intera proprietà	<a href="https://www.idealista.it/immobile/19392378/">https://www.idealista.it/immobile/19392378/</a>
5	Bucine	Ambra	105 m2	80.000 €	762 €/mq	negozio in vendita di 105 mq ca. sito a bucine, posto al piano 0.	Negozio	105 m² commerciali 1 piano Buono stato 1 vetrine Attività commerciale: Altro tipo di attività Classe energetica G		Intera proprietà	<a href="https://www.idealista.it/immobile/22859873/">https://www.idealista.it/immobile/22859873/</a>

<b>Valore Medio</b>	<b>823,25 €/mq</b>
<b>Valore Medio</b>	<b>631,00 €/mq per i soli locali commerciali</b>

Tenuto conto delle condizioni di conservazione e manutenzione, dell'anno di costruzione, e altresì anche in riferimento ai valori di mercato effettivamente riscontrati per immobili della stessa tipologia, si ritiene congruo attribuire i seguenti valori unitari:

- **611,00 €/mq – negozio**

Verifica del valore di mercato	Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2	
Provincia: AREZZO	Extraurbana/FRAZIONI DI AMBRA,	
Comune: BUCINE	PIETRAVIVA, CAPANNOLE, BADIA	
Fascia/zona:	AGNANO, SAN PANCRAZIO, MERCATALE	
Codice di zona: R1	VALDARNO E RIMANENTE	
Microzona catastale n.:1	TERRITORIOCOMUNALE	
Tipologia prevalente: Non presente		
Destinazione: Produttiva		
Valore minimo	€/mq	500,00
Valore massimo	€/mq	680,00
Valore medio	€/mq	590,00
Valore di mercato	Sintesi locali commerciali	Siti WEB
Valore medio	€/mq	631,00

Tecnico incaricato:



Valore medio sintesi

Valore medio	€/mq	610,50
Valore medio - approssimato		611,00

Per quanto riguarda la superficie commerciale viene considerata quella al lordo delle murature così come praticato nelle compravendite (la minore superficie tra il 150% della superficie dei vani principali e la sommatoria del 100% vani principali +50% vani accessori +25% vani non direttamente accessibili, rif. Circolare n.13/2015 Agenzia del Territorio)

La sintesi dei calcoli è indicata nella seguente tabella:

Rif	Destinazione	Tipologia	Sup (mq)	h (ml)	Vol (mc)	€/mq	Incidenza	Prezzo €
	resede retro	magazzino/scannafosso	5,92	3,47	20,54	611,00	0,25	904,28
	Locale produttivo	principale	56,86	3,47	197,30	611,00	1,00	34.741,46
	<b>Totale</b>		<b>62,78</b>		<b>217,85</b>			<b>35.645,74</b>
	Approssimato							36.000,00

Per quanto sopra il valore stimato dell'immobile oggetto di perizia risulta essere 36.000,00 € (trentaseimila,00 euro).

**3.18. Risposta al Quesito n. 18**

**18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:**

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in ALLEGATO alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Non pertinente.

**3.19. Risposta al Quesito n. 19**

**19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;**

Non pertinente.

**3.20. Risposta al Quesito n. 20**

**20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.**

Non pertinente.



#### 4. ELENCO ALLEGATI

Allegato 01_1	Estratto CTR 5k
Allegato 01_2	Estratto CTR 2k
Allegato 01_3	Estratto catasto
Allegato 01_4	Estratto ortofoto 2k
Allegato 02	Ispezione Ipotecaria x soggetto -
Allegato 03_0	Ispezione Ipotecaria x immobile -
Allegato 03_1	Ispezione Ipotecaria - note - ATTO [REDACTED] 2009
Allegato 03_2	Ispezione Ipotecaria - note - IPOTECA 2009
Allegato 03_3	Ispezione Ipotecaria - note - ATTO GIUDIZ 2011
Allegato 03_4	Ispezione Ipotecaria - note - ATTO GIUDIZ 2012
Allegato 04_1	Planimetria Catastale - Foglio: 56 Part: 750 Sub 4
Allegato 04_2	Estratto di Mappa - Foglio: 56 Part: 750
Allegato 05_1	Visura storica Immobile - Foglio: 56 Part: 750 Sub 4
Allegato 05_2	Visura storica Immobile - Foglio: 56 Part: 750 Sub 8
Allegato 06	Rilievo e verifica superfici
Allegato 07_1	Certificato di agibilità abitabilità - integrazioni
Allegato 07_2	Certificato di agibilità abitabilità
Allegato 08	Documentazione fotografica
Allegato 09_0	Pratica edilizia - PE 186_01
Allegato 09_1	Pratica edilizia - CE 6869 del 16.03.2003 - variante richiesta
Allegato 09_2	Pratica edilizia - CE 6869 del 16.03.2003 - variante integrazioni
Allegato 09_3	Pratica edilizia - CE 6869 del 16.03.2003 - variante
Allegato 10_1	Pratica edilizia - CE 6386 del 22.04.2022
Allegato 10_2	Pratica edilizia - CE 6386 del 22.04.2022
Allegato 11	Pratica edilizia - Accertamento di conformità
Allegato 12	Pratica edilizia - Accertamento di conformità
Allegato 13_1	Pratica edilizia - PE Altre pratiche [REDACTED] Dich conf
Allegato 13_2	Pratica edilizia - PE Altre pratiche [REDACTED]
Allegato 14	Certificato di residenza e stato di famiglia - [REDACTED]
Allegato 15_1	Quotazione OMI - Estratti GEOPOLI
Allegato 15_2	Quotazione OMI - Tabella residenziale
Allegato 15_3	Quotazione OMI - Tabella produttivo
Allegato 16_1	Estratto cartografico e normativo - NTA RU
Allegato 16_2	Estratto cartografico e normativo - PIT
Allegato 17_1	Certificato ipoc Notaio [REDACTED]
Allegato 17_2	Certificato ipoc Notaio [REDACTED] integrazioni
Allegato 18_1	Atto di compravendita - Notaio [REDACTED]
Allegato 18_2	Atto di contratto di mutuo - Notaio [REDACTED]
Allegato S	Scheda sintetica di vendita
Allegato A	Perizia in forma anonima

#### 5. NOTE FINALI

Espletato il mandato conferitogli, Il sottoscritto Arch. [REDACTED] rimette la presente relazione, rimanendo a disposizione della S.V. per ogni ulteriore approfondimento o chiarimento in merito.

Arezzo, li 5-08-2024

Il CTU  
[REDACTED]

#### DEPOSITO DELLA RELAZIONE DI STIMA TRAMITE PCT

Almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (stabilita per il giorno 15/02/2023), il CTU provvederà a depositare tramite PCT (processo civile telematico):

- relazione di stima;

Tecnico incaricato: [REDACTED]



- tutti gli allegati prodotti (compresa la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato);
- copia anonima della relazione di stima nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata di tutti i dati sensibili di qualsiasi soggetto indicato nella relazione);
- copia anonima della planimetria degli immobili;
- riepilogo o descrizione finale per ciascun lotto (dove siano sinteticamente indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali e valore di stima);
- sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità;
- attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte alle parti (allegando le comunicazioni effettuate).

Il CTU

A [REDACTED]

